

Begründung

zum Bebauungsplan „Riedern“



Tübingen
Universitätsstadt

1. Anlass der Planung

Der Planbereich „Riedern“ liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“, rechtskräftig seit dem 15.08.1963. Dieser Bebauungsplan weist den Planbereich als „Landwirtschaftliche Nutzungsfläche, von jeglicher Bebauung freizuhalten“ aus. Der Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB einzustufen.

Trotz dieser bauplanungsrechtlichen Festlegung steht in einem größeren Teilbereich nicht eine landwirtschaftliche Nutzung, sondern eine Nutzung in Form von Pachtgärten und Privatgärten mit entsprechenden baulichen Anlagen - wie Gartenhäuser, Geschirrhütten, Einzäunungen und Stellplätzen - im Vordergrund. Als negative Begleiterscheinung dieser Nutzung stellt sich auch das wilde Parken entlang der Gärten auf den Feldwegen dar.

Ohne qualifizierte bauplanungsrechtliche Regelungen sind weitere städtebauliche und landschaftsräumliche Missstände zu erwarten.

Die Freiräume des Galgenbergs – insbesondere der Bereich „Riedern“ – besitzen eine erhebliche Naherholungsfunktion für die Tübinger Südstadt mit zum Teil verdichteter Bebauung. Auch für die Freizeitgestaltung hat der Galgenberg Bedeutung. So besteht eine große Nachfrage nach weiteren Kleingärten, die durch den Wegfall bestehender Kleingärten noch zunehmen wird. Der Bereich Riedern bietet sich zur Anlage weiterer Kleingärten wegen seiner Nähe zu den Wohngebieten der Südstadt, wo auch eine große Nachfrage besteht, an.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, der diesen Gegebenheiten Rechnung trägt, erforderlich.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll planungsrechtliche Klarheit für die Verteilung von Gartenflächen und deren bauliche Anlagen und von landwirtschaftlicher Nutzung geschaffen werden, um damit auch Rechtssicherheit für heutige ungenehmigte Gartennutzungen zu erhalten. Wegen der großen Nachfrage sollen zur Bedarfsdeckung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Anlage weiterer Kleingärten geschaffen werden.

Entsprechende Vorgaben für die landschaftsräumliche Entwicklung des Planbereichs ergeben sich aus dem Entwurf des "Grünleitplanes für den städtebaulichen Entwicklungsbereich Französisches Viertel" aus dem Jahr 1996 und aus dem Landschaftsplan.

Mit der Bereitstellung notwendiger Stellplätzen soll dem „wildem Parken“ entgegen getreten werden.

Ebenso sollen mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der Schafbeweidung geschaffen werden.

Eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Kleingärten in den vorhandenen Landschaftsraum soll durch ihre gruppenweise Anordnung, ihr Einfügen in die Topographie und durch entsprechende Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote geschehen.

Die Jahrhunderte alte, horizontale Terrassierung der Landschaft zumeist parallel zu den Wegen, die entweder mit alten Feldhecken oder mageren Wiesen bewachsen sind, und die att-

raktiven Spazierwege mit den Aussichten sollen erhalten bleiben. Die Pachtgärten mit Stellplätzen sollen wie Taschen dazwischen liegen. Gebäude und Stellplätze ordnen sich unter. Näheres ist dem Grüngestaltungsplan vom 24.8.2007 zu entnehmen.

3. Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Er wird begrenzt:

im Norden und im Westen durch die

Galgenbergstraße und den landwirtschaftlichen Weg N. 6069/3

im Süden durch die

Flurstücke Nr. 6081, 6095, 6108 und Teile der Flurstücke Nr. 6124 und Nr. 6125

im Osten durch die

Liegnitzerstraße und das Flurstück Nr. 6125.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan entspricht nur teilweise dem Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen, der eine Teilbereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten“ darstellt. Mit dem hier vorgelegten Plankonzept, bei dem weitere ca. 1,5 ha Gartenland ausgewiesen werden, ist ein weiteres Änderungsverfahren nicht notwendig. Bei den hierbei beanspruchten Flächen handelt es sich um Friedhofserweiterungsflächen und eine Umwandlung von Friedhofsnutzung in Dauerkleingärten entspricht noch dem bauleitplanerischen Entwicklungsgebot. Nichts desto trotz wird im Rahmen des Fortschreibungsverfahrens des Flächennutzungsplanes die Abgrenzung aktualisiert.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich „Riedern“ ist Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hechinger Straße – Backofen – Galgenbergstraße und Kelternweg“. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan i. S. von § 30 Abs. 3 BauGB.

6. Planinhalt

6.1 Private Grünfläche

Der Planbereich wird überwiegend als „G“ – „Private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingärten“ (im folgenden Kleingarten benannt) bzw. als Eigentümergearten ausgewiesen.

Ein Kleingarten dient der nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und der Erholung und ist immer ein Pachtgarten einer bestimmten Größe. Ein Eigentümergearten ist ein vom Eigentümer oder von einem seiner Familienangehörigen genutzter Garten. Beide Gartenformen haben eine Mindestgröße von 250 qm und es ist eine Geschirrhütte mit höchstens 15 m³ umbauten Raum zulässig. Geschirrhütten sind Gebäude, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstückes notwendigen Geräte dienen. Sie sind nicht zur Lagerung von Gartenerzeugnissen bestimmt. Geschirrhütten sind kleine Bauten einfachster Ausführung. Aufenthaltsräume und Unterkellerungen sind nicht zulässig. Dachvorsprünge von mehr als 0,30 m werden auf den zulässigen umbauten Raum angerechnet.

Andere bauliche Anlagen und Nutzungen sind in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie mit deren Zweckbestimmung vereinbar sind. Zulässig werden Pergolen bis zu einer Grundfläche von 6 qm, private Kompostieranlagen und Niederschlagswasser-Sammelanlagen. Mit der Zweckbestimmung der privaten Grünfläche nicht zu vereinbarende Nebenanlagen wie größere Terrassen, Klein- und Großtierställe, Wohnwagen, Zelte und andere behelfsmäßig aufgestellte Anlagen, die dem Aufenthalt dienen, Ablagerungen, Schwimmbecken sowie Niederspannungsfreileitungen werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Kleingärten sollen einen öffentlichen Wasseranschluss erhalten. Ein Stromanschluss ist nicht vorgesehen und soll auch nicht zulässig sein.

Die privaten Grünflächen „G1“ dienen einer gemeinschaftlichen Nutzung durch die Kleingärtner. Die Flächen sind gärtnerisch oder als Rasen bzw. und Wiese auszubilden. Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes ist möglich. Kinder und Jugendliche können in der umgebenden freien Landschaft ausreichend Spielmöglichkeiten finden.

Die als „G 1“ auf dem Flurstück Nr. 6124 festgesetzte Hangmulde dient auch dem Kaltluftabfluss. Dieser schließt sich an die im Bebauungsplan Liegnitzerstraße hierzu geschaffene Kaltluftbahn an.

6.2 Öffentliche Grünfläche

Die besondere Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche „ÖG“ liegt im Schutz der vorhandenen Gehölze und in der Option eines Weges mit einer Breite von höchstens 2,50 m. Gebäude, andere bauliche Anlagen und Ablagerungen sind in der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die öffentliche Grünfläche „ÖG 1“ dient einer kleinen öffentlichen Aussicht mit Bänken.

6.3 Flächen für die Landwirtschaft

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landwirtschaftlichen Flächen dienen der Wiesen- und Weidewirtschaft. Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist eine bauliche Nutzung in Form von baulichen Anlagen und Ablagerungen nicht zulässig. Zufahrten über die Wiesen sind nur zur Erschließung der im zeichnerischen Teil festgelegten Stellplatzanlagen zulässig.

6.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll künftig ein wildes Parken vermieden werden. Für je drei Kleingärten ist ein Stellplatz vorgesehen.

6.5 Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote

Die festgesetzten Pflanz- und Pflanzeerhaltungsgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Gärten.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung der Geschirrhütten und zur Außengestaltung sollen den erforderlichen baugestalterischen Belangen Rechnung tragen. So sind Geschirrhütten mit Satteldächern mit

einer Neigung von 30-40° senkrecht zum Hang verlaufender Firstrichtung und mit dunkelrotem bis dunkelbraunem Ziegeldach herzustellen. Werbeanlagen sind nicht zulässig.

7. Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2004 ist die Umweltprüfung in die Bauleitplanung obligatorisch eingefügt worden. Damit ist die Verpflichtung verbunden, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis ist im Umweltbericht vom 24.8.2007 dargestellt, dieser ist Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht basiert auf den ökologischen Untersuchungen des Grünordnungsplanes, vorgelegt am 13.10.2003 als „Landschaftsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Riedern – Vordere und Hintere Halde“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet. Gegenüber der bisher zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die künftig zulässigen Kleingärten eine Nutzungsintensivierung und Bodenversiegelung verursacht. Diese wird aber durch eine Begrenzung der baulichen Nutzung und durch eine Mindestgröße der Gartengrundstücke minimiert und durch Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote ausgeglichen. Eine Aufwertung für den Biotop- und Artenschutz findet durch die neue mosaikhafte Gestaltung statt. Als Minimierung ist auch in die Bilanz einzustellen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen weiterhin als Wiesen zur Schafbeweidung genutzt werden können.

Das verbleibende ökologisch bilanzierte Defizit wird zugunsten der Schaffung neuer Naherholungsangebote hingenommen.

Das Gebiet Riedern hat für die Schafbeweidung der Vorderen und Hinteren Halde große Bedeutung, weil hier die notwendigen Pferchflächen bereitgestellt werden.

8. Bodenordnung

Die Durchführung eines förmlichen Baulandumlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

9. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die Galgenbergstraße und die vorhandenen Feldwege sicher gestellt. Eine neue Ausweichbucht auf Flurstück Nr. 6059 wird einen Begegnungsverkehr erleichtern. Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist die Herstellung einer weiteren Wegebeziehung möglich.

Tübingen, den 24.8.2007